次世代へ繋ぐ「資産価値創造」の仕組みづくり

【eビルカルテ】見える化の徹底活用

快適操作
履歴蓄積ツール
【eビルカルテ SA版】

「Feedback Alert」
機能搭載！
【eKarte C/S版】

iPad 120%
プレゼン活用
【家View】

HI-SO

経済産業省 「異分野連携新事業分野開拓計画」認定システム
【eビルカルテ・エコノミー】
国土交通省　登録住宅履歴情報蓄積システム　認定
【e家カルテ・エコノミー】

株式会社HI-SO　（ハイソ）

空家等対策

空き家数は８２０万戸、５年前から６３万戸増加

国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行！

市町村は、空家等に対するデータベースの整備を求められています。

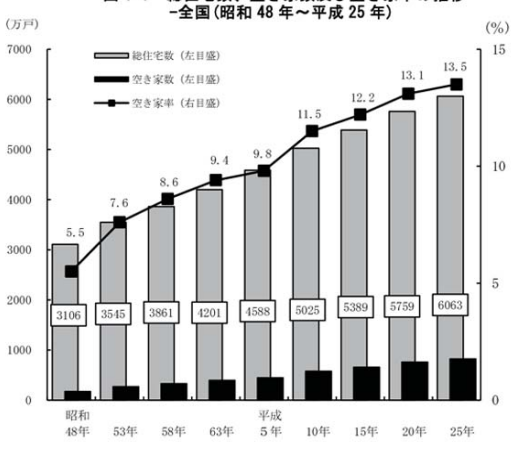
データベース

○　平成 25 年 10 月 1 日現在における我が国の総住宅数は 6063 万戸で、５年前と比較すると、304 万戸の増加で、増加率は 5.3%となりました。平成 10 年からの 15 年間では総住宅数が 1000 万戸以上増加しています。

○　住宅のうち空き家についてみると、空き家数は 820 万戸となり、５年前に比べて 63 万戸（8.3%）増加しました。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成 10 年に初めて１割を超えて 11.5%となり、平成 25 年には 13.5%と、20 年に比べ 0.4 ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。

○　別荘等の二次的住宅数は 41 万戸で、二次的住宅を除く空き家率は 12.8%となりました。

図 1-1　総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
-全国（昭和 48 年～平成 25 年）



総務省　「統計からみた我が国の住宅」　H27.2.26より

・平成26年11月27日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行期日を定める政令が、平成27年2月17日に閣議決定されました。「空き家対策特別措置法」は、平成27年2月26日に一部施行されました。
なお、市町村の立ち入り調査、「特定空き家」に対する指導・勧告・命令・代執行・過料の規定は、平成27年5月26日施行となり、空き家の所有者・管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理することが努力義務とされます。

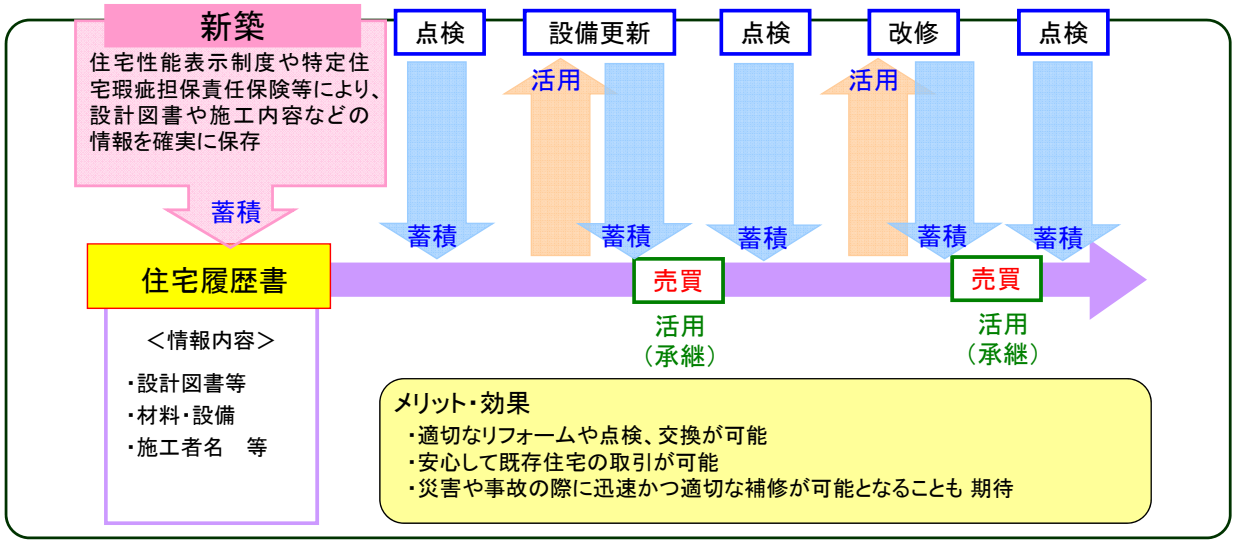
空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

・「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令」について
（国土交通省WEBサイトより）
http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000096.html

長期優良住宅先導事業とは、

「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、具体の内容をモデルの形 で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図ることを目的として、平成20年度から23年度の4年間にわたって実施されました。

円滑な住宅流通や計画的な維持管理、災害や事故の際の迅速な対応等を可能とするため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進する。



・住宅履歴情報の整備検討について（平成19～21年度）
（国土交通省WEBサイトより）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.htmll

建物・施設管理に記録保存が必要な時代に

・住宅履歴情報の蓄積・活用の指針：共通の仕組み

理念

住宅は、個人資産であると同時に世代を超えて継承されるべき社会的資産でもある。豊かな住生活を実現していくためには、質の高い住宅を良好に維持管理するとともに、その履歴情報をしっかりと蓄積・活用し、次の所有者へ引き継いでいくことが重要である。

○住宅履歴情報・・・住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報

原則

（1） 情報の一義的な所有者は住宅所有者。住宅履歴情報の蓄積は住宅所有者の責任のもとで行われる。
（2） 建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。
（3） リフォーム事業者等の情報活用者が住宅履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。
住宅所有者は、自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。

求められる役割

（1）住宅所有者：住宅を社会的な資産として認識し、情報を蓄積し、適切に維持管理を行うとともに、住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぐこと。
（2）情報生成者：住宅を社会的な資産として認識し、自らの責任において住宅履歴情報の正確な生成を行い、住宅所有者に確実に渡すこと。住宅所有者自らが情報を生成する場合には，自らがその情報を確実に保管すること。
（3）情報活用者：住宅を社会的な資産として認識し、個人情報の保護に配慮しつつ、維持管理、流通等の場面において適切に住宅履歴情報を評価し活用すること。
（4）情報サービス機関：住宅を社会的な資産として認識し、住宅履歴情報を適切に保管し、将来に引き継ぎ、住宅の長期使用にあたって住宅履歴情報を活用するために必要な仕組みをもつとともに、住宅履歴情報に関する住宅所有者等の啓発や情報の充実に努める。

共通の仕組み

（1）対象の住宅が特定できること
（2）情報項目を標準形に基づき蓄積すること
（3）共通化された用語を用いること
（4）セキュリティを確保していること
（5）虚偽情報登録への対策を講ずること
（6）確実な情報蓄積を担保する仕組みをもつこと
（7）情報提供のルールを定めること
（8）履歴情報の保管・承継・削除等のルールを定めること

建物・施設管理に記録保存が必要な時代に

住宅履歴情報として蓄積すべき情報項目例

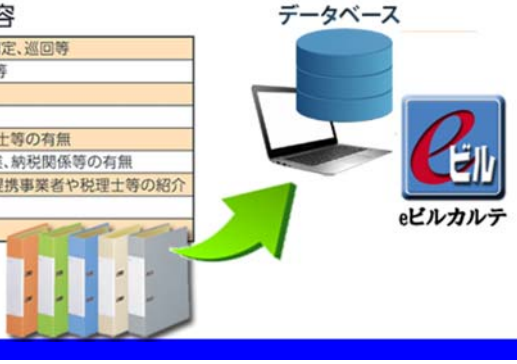
	項目名	情報の内容
新築段階	建築確認	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	住宅性能評価	設計住宅性能評価、建設住宅性能評価（新築）に係る書類や図面
	長期優良住宅認定	認定手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	維持管理計画	メンテナンスプログラム等
	点検・診断	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	修繕	計画修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	リフォーム・改修	性能、仕様等の向上のためのリフォーム・改修工事に係る書類や図面等
	認定長期優良住宅の維持保全	保存が義務付けられている維持管理の記録等
	性能評価	建設住宅性能評価（既存）に係る書類や図面

	項目名	情報の内容
新築段階	建築確認	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	長期優良住宅認定	認定手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	維持管理計画	長期修繕計画
	点検・診断	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	修繕・改修	大規模修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	認定長期優良住宅の維持保全	保存が義務付けられている維持管理の記録等
連絡窓口	マンション管理	マンション管理規約

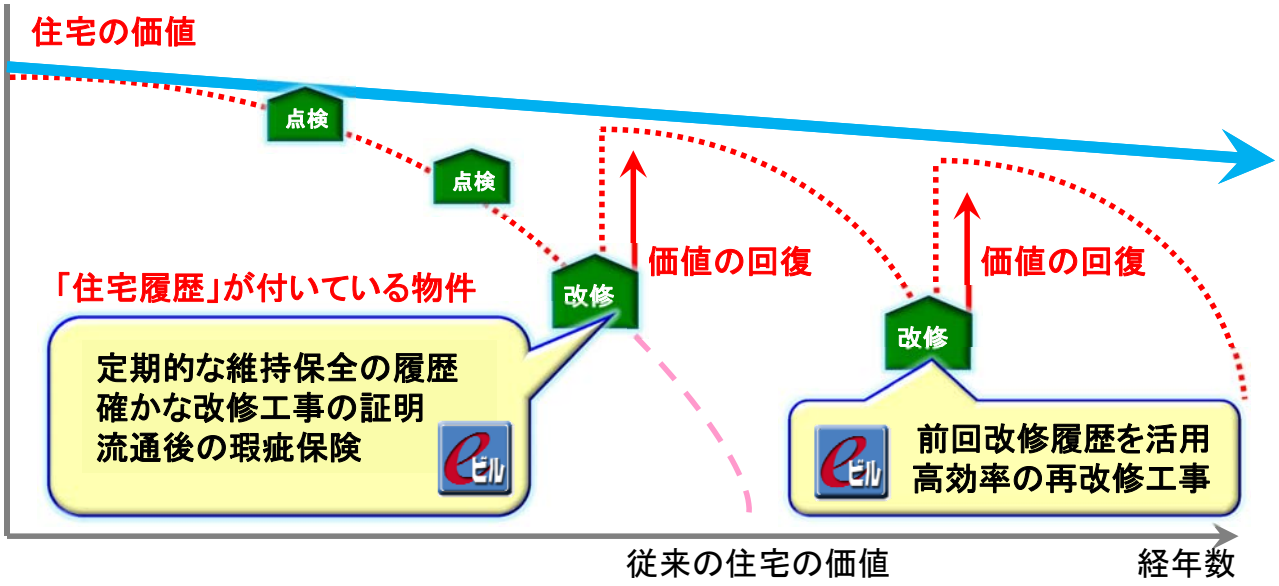
担当者にしか分からない様々なデータの関係性をそのまま保存、手早く検索、共有・継承が大切！

個人住宅の管理業務の内容

業務範囲	室外業務：建物・外壁点検、郵便物確認、清掃、除草、庭木剪定、巡回等
	室内業務：通風、雨漏り点検、設備点検、清掃、不用品処分等
実施体制	業務担当者、再委託をする場合の該当業務と再委託先
報告方法	報告の頻度、手段（郵送、メール、写真等）、連絡先
専門資格	宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、賃貸住宅経営管理士等の有無
追加業務	修繕、臨食対応、不凍処置、火災保険、郵便物保管、高所作業、納税関係等の有無
提携業務	売買、修繕、リフォーム、解体、家財保管、貸し倉庫等を行う提携事業者や税理士等の紹介
料　金	金額、契約期間、支払時期、契約解除する場合の手続き
免　責	上記業務に関する免責事項



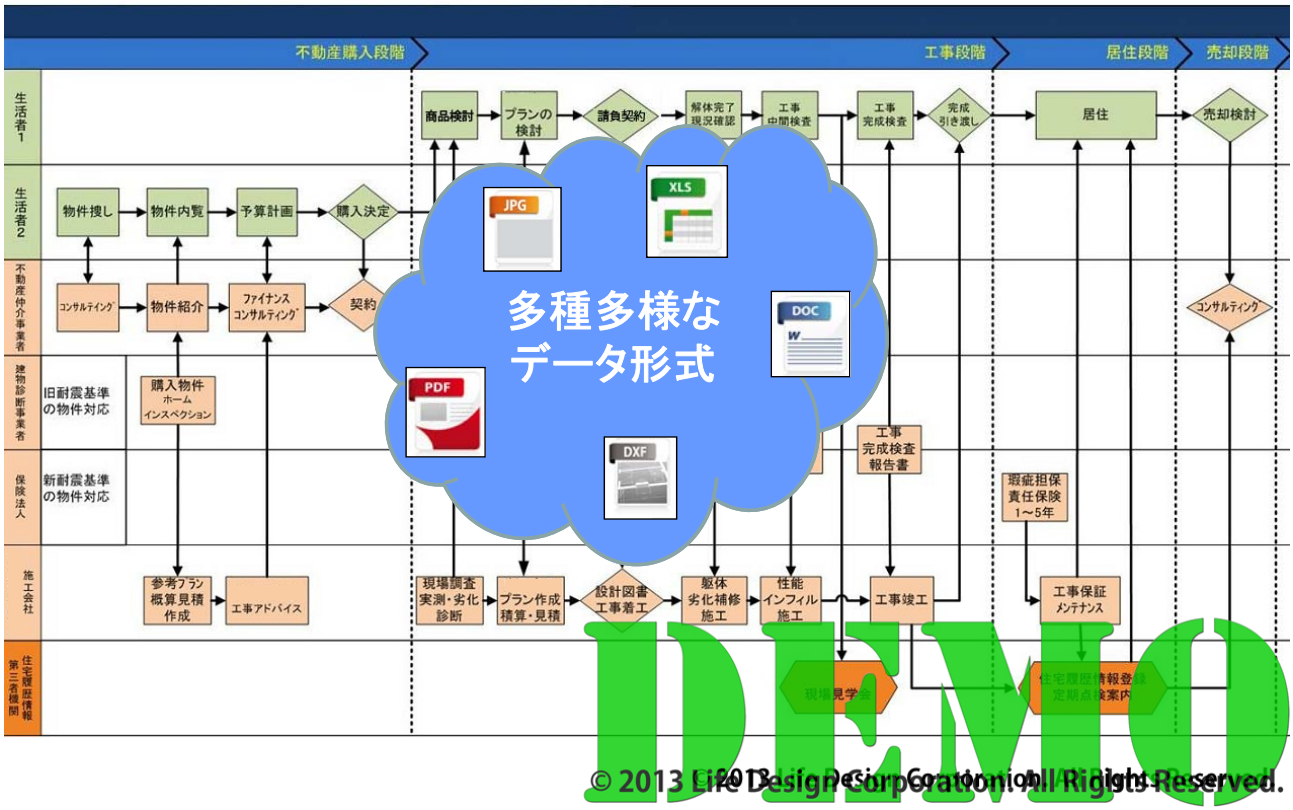
住宅の「定期的改修」による「価値回復」



マンションリノベーションの業務工程例

© 2013 Life Design Corporation. All Rights Reserved.

住宅・マンション・ビル建設に関わる関係者と業務の流れ



© 2013 Life Design Corporation. All Rights Reserved.

原本保存＆見える化し、タイムリーにプレゼンに活用できます。

快適操作
履歴蓄積ツール
【eビルカルテ SA版】

①情報収集

写真、点検、報告書、
PDF,Excel,Word・・・等

PDF XLS DOC

②Windowsで 編集・蓄積

【eビルカルテ】

現ファイル形式のまま原本保存

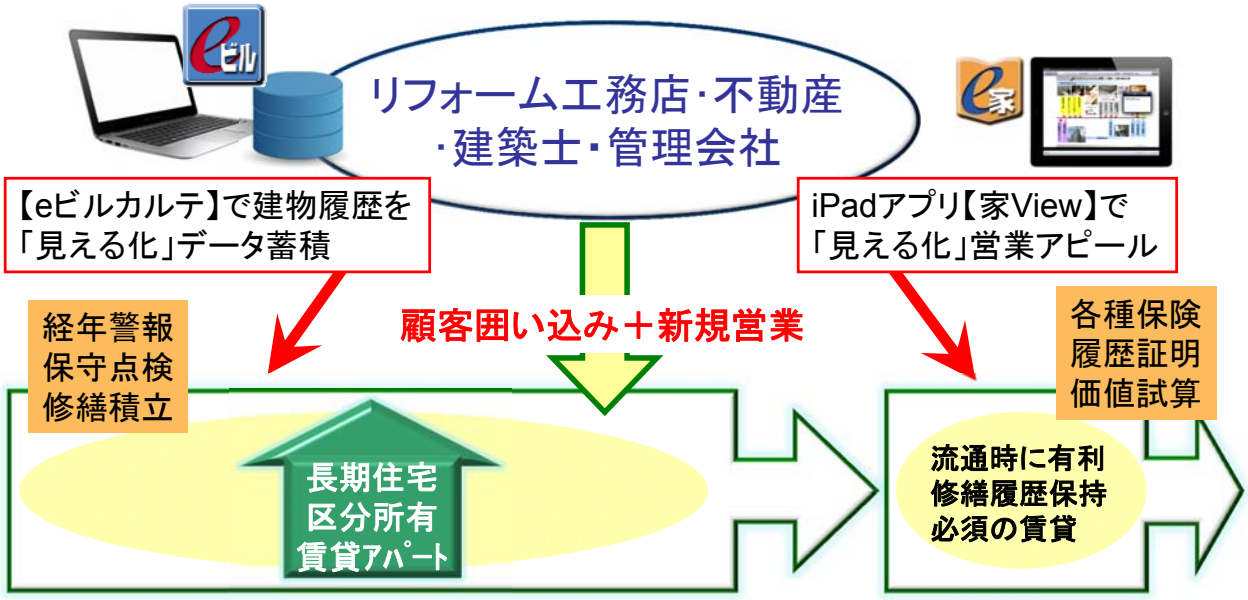
③iPadで快適プレゼン

【家View】

記録情報 → 原本登録・編集 → 閲覧

地域工務店の安心を支えます

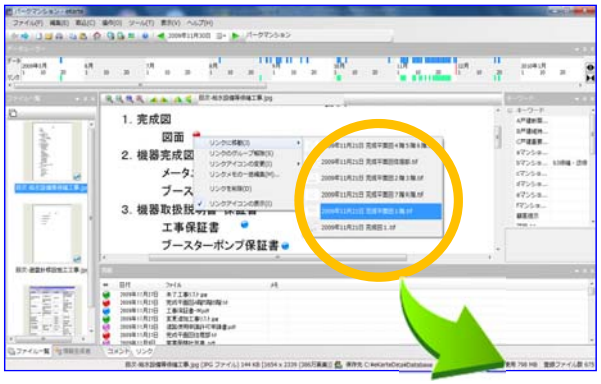
お客様との結びつき ＋ 情報管理一元化 ＋ 万全引継ぎ

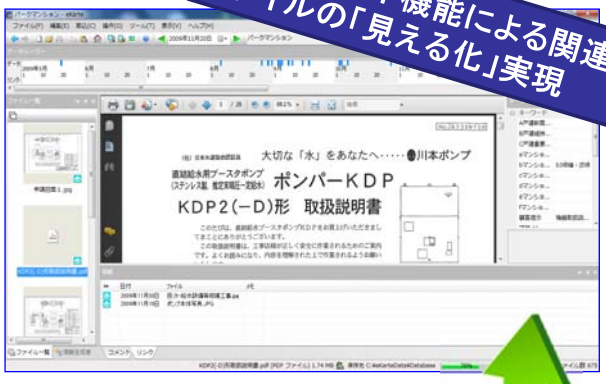


リンク保存で誰でも解る「データ間の関係」

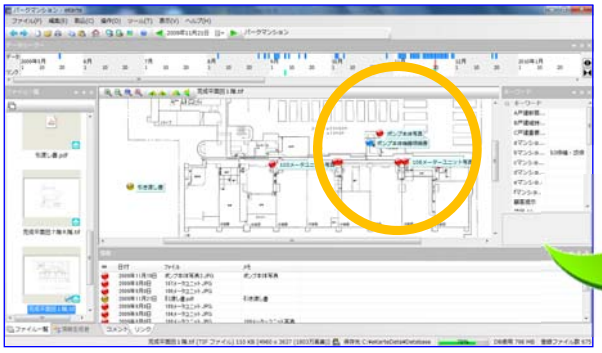
リンクポイント機能による関連ファイルの「見える化」実現

メニュー中のリンクポイントから図面にジャンプ表示

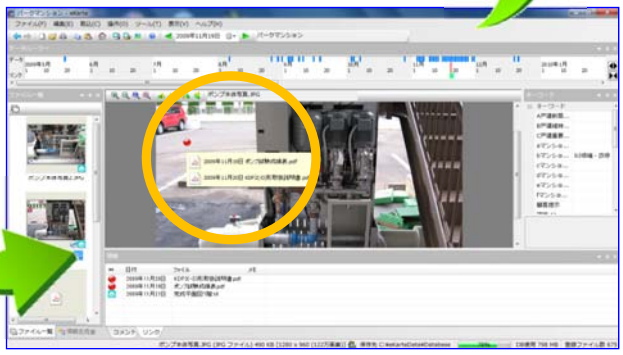




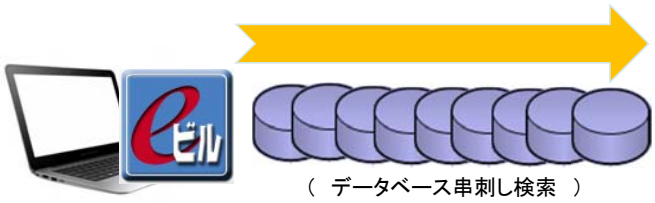
その図面にリンクされている施工写真にジャンプ



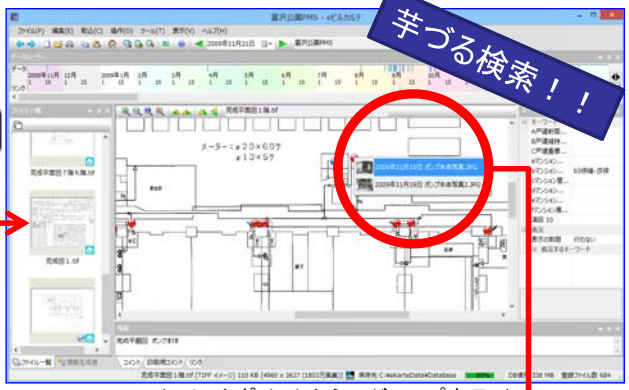
さらに取扱説明書（PDF形式）を表示



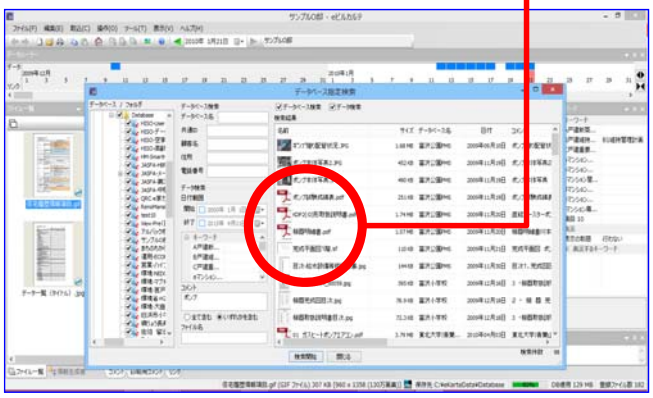
いつでも引出せるキーワード検索＆リンクポイント機能



（ データベース串刺し検索 ）



（ リンクポイントからのジャンプ表示 ）

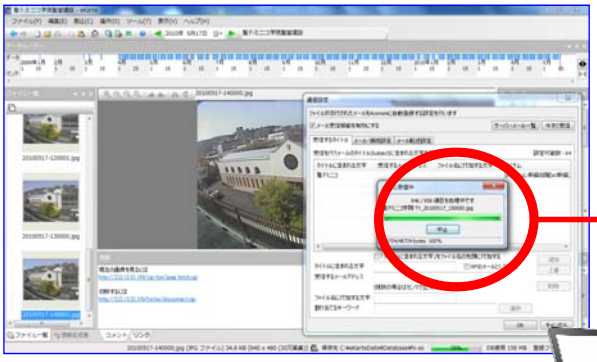


数多くの施設の中から、「ポンプ」で一発検索、その中から当時の図面や関連する写真、コメントなどをスピーディに取り出せます。

現場写真、点検報告、仕分け登録も「徹底した見える化」へ

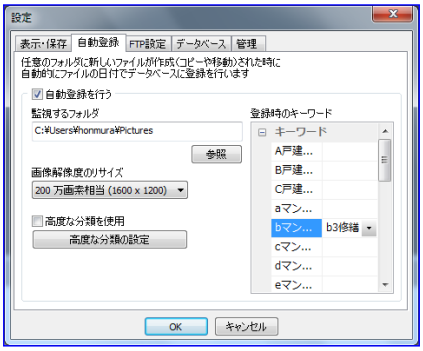
インターネット

ケータイ（写メ）、PC添付メールによるメールイン機能



（点検・修繕などの現場からの写真を即時登録）

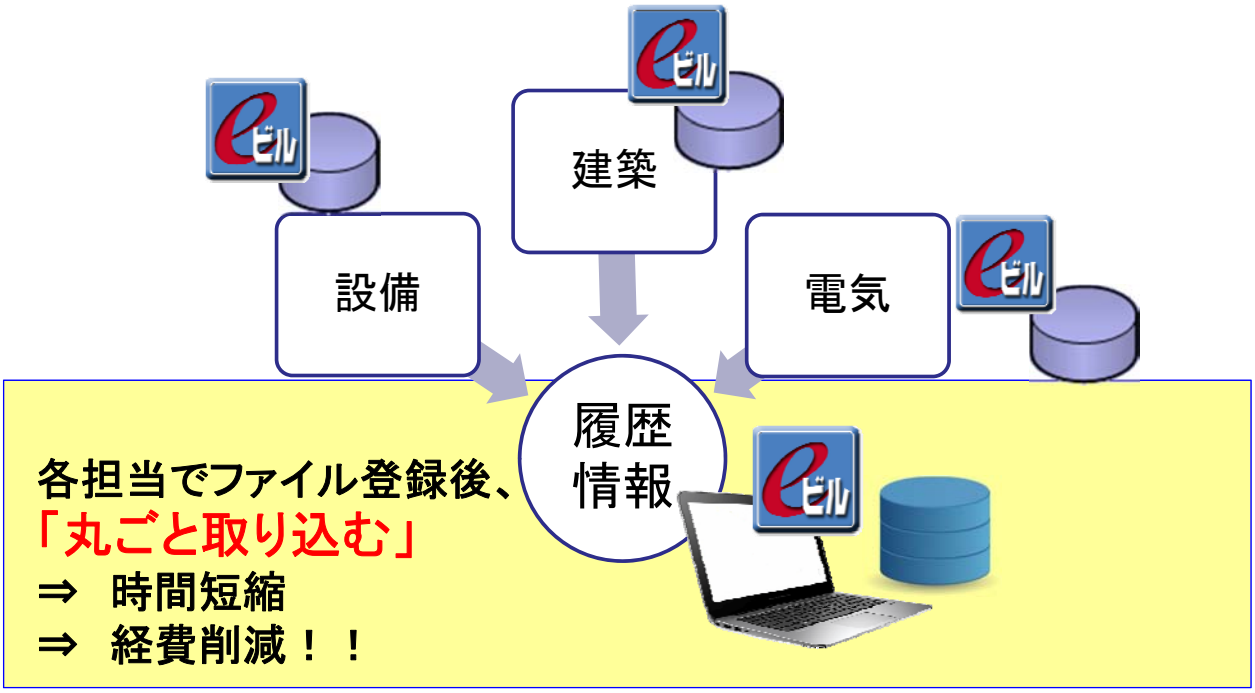
フォルダ監視による自動登録機能



いつもの仕分けフォルダ

指定フォルダに作られたファイルを仕分けしながら登録
（自動登録の設定、画像リサイズ、分類仕分・転送機能委）

複数会社から物件データを集めて、管理経費コストダウン！

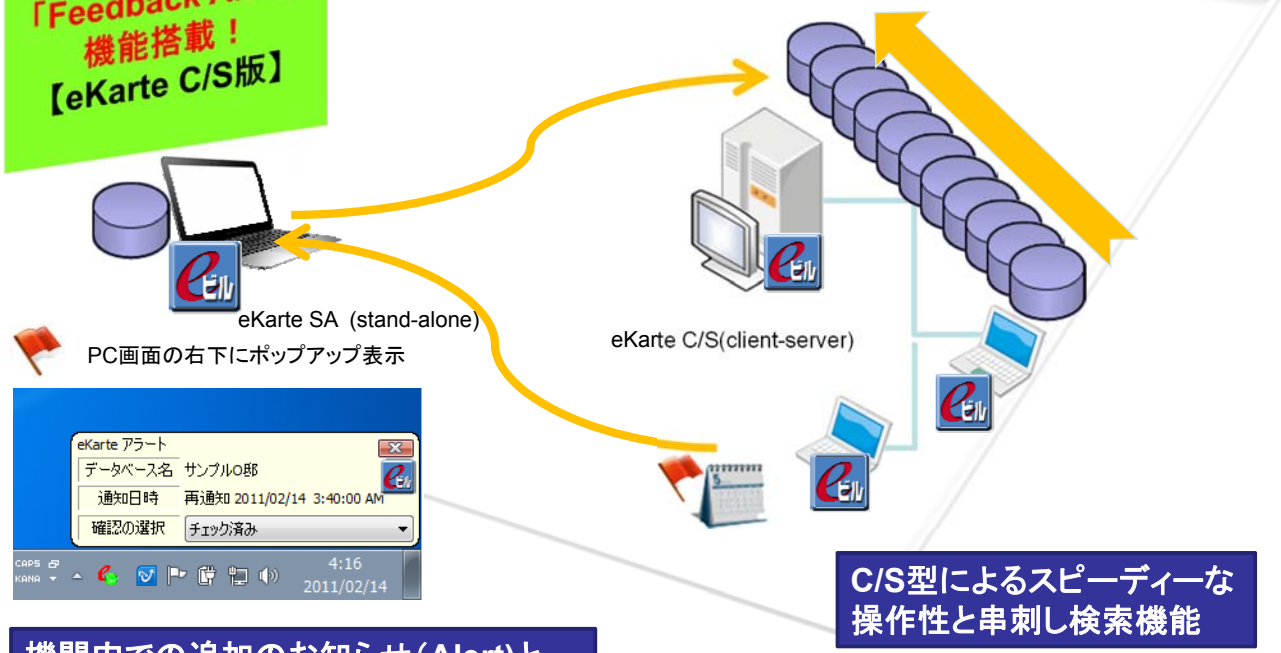


物件単位で、コメント・リンクポイント設定もそのまま取り込みます。

外部で作成し、本部内で共有閲覧・更新・Feedback Alert」機能

「Feedback Alert」
機能搭載！
【eKarte C/S版】

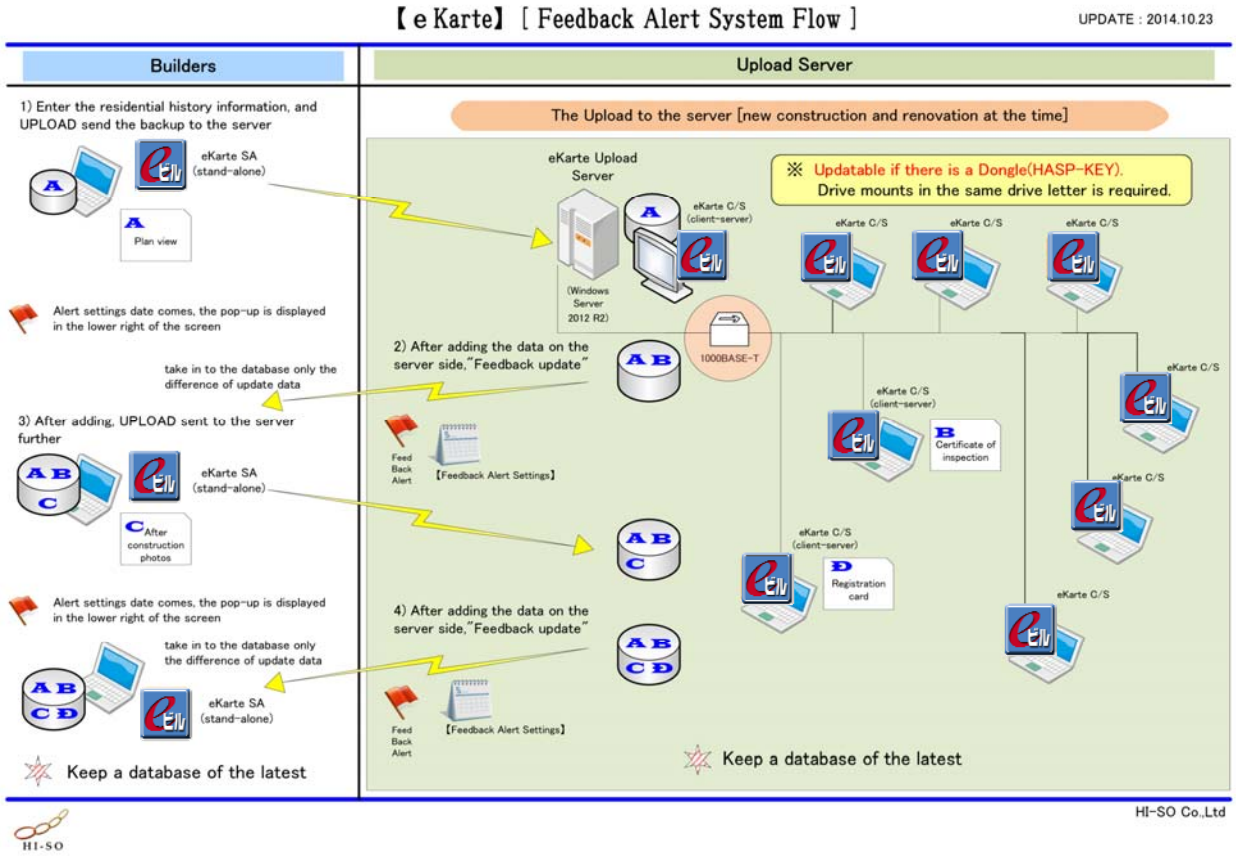
物件データを丸ごとワンアクションで
サーバへUpload可能



C/S型によるスピーディーな
操作性と串刺し検索機能

機関内での追加のお知らせ(Alert)と、
自動ダウンロード(Feedback)機能

建物・施設管理に記録保存が必要な時代に



建物・施設管理に記録保存が必要な時代に

履歴情報サービス機関
維持保全データのバックアップ
電子化サービス・情報化支援

保管領域増幅+付加サービス要求

アーカイブサービス
会員向け有償サービス
保管領域提供
紙情報電子化
ソフト販売メリット

アラート活用
システム設定サービス
会員向け検査完了通知
定期点検等
会員企業業務振興

会員企業並びに協力業者
現場調査情報のデーター元管理
協力業者情報の整合・記録・データベース化

定期点検+小規模改修+計画営業

システム活用サービス
会員利用サービス
点検後改修工事
従来顧客発掘
イメージアップ

iPad活用
安心サービス
安心消費者心理
流通時の優位性
物件付加価値増

オフィスビル
賃貸施設
テナント

長期住宅
賃貸
アパート

開発宅地
造成・団地

チェーン店網
各種法人

【eビルカルテ】を見える化戦略ツールとする理由

1．社内での引継ぎ・ノウハウ継承に将来メリット

履歴情報をデータベースで「見える化」保存し、スピーディに検索
社内共通資産としてノウハウ継承がしっかりと行える

2．物件単位で一元管理だからトータルメリット

物件単位のデータベースは無制限に生成、必要なものだけ登録
協力企業と統一管理が可能なデータベース→管理手数半減

3．地域を守る「住宅医」提案でイメージメリット

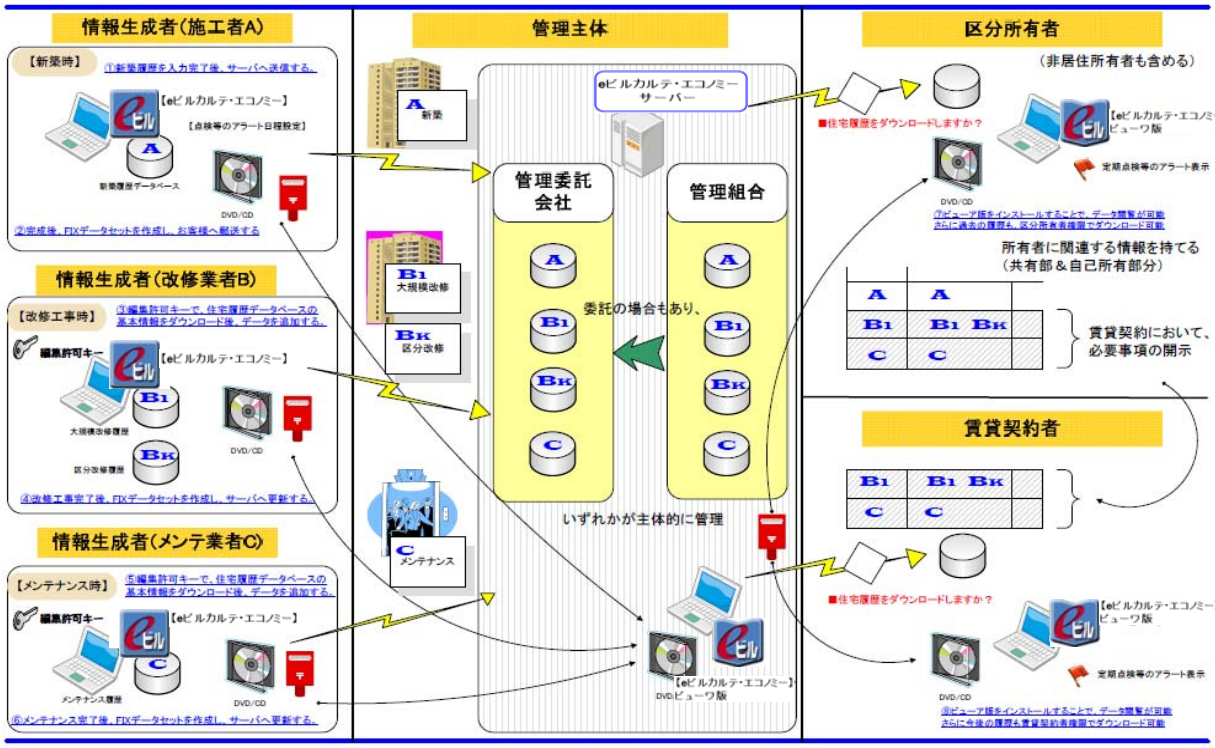
建物のかかりつけだから「eビルカルテ」で見守るお付き合いを
イメージアップを重要な「戦略」と位置づける「家View」

Windowsアプリ
「eビルカルテ」

iPadアプリ
「家View」

建築・不動産相談 → 提案 → 実施 → 維持保全 → 次世代継承

【eビルカルテ】マンション管理導入イメージ



管理組合+地域企業支援スキーム　双方に働く導入メリット

管理組合（管理会社）メリット

1．**建築資産の保持：紙資料の散逸防止・検索の迅速化**
図面・資料の電子化メリット
①建築物記録の完全保存＝散逸防止・検索の迅速化・手軽さ
②資産管理の簡便化＝資産単位のデータベースによる一元管理
③修繕改修工事記録を保有する施設＝補修履歴完備による付加価値増

2．**保守業者管理：完全な仕事振りの確認**
業者に【eビルカルテ・エコノミー】を持たせ、報告義務を課す
①メンテ記録の完全保存＝説明責任時代のリスクヘッジ(住民サービス向上）
②メンテ業者には自己防衛のメリット（維持保全業者の評価向上に寄与）

複数資産にはさらに有利な管理メリットを提供

サーバーへの自動データアップ機能で簡便
管理事務軽減・保管場所削減・変更情報管理の迅速化
排出CO2削減に寄与する既存施設の効果的活用

たくさんの情報を iPad1台で見せる時代になりましたが、
まだまだ上手く使いこなせていない場合が多くもったいない！

カバーフローで一覧表示、これがプレゼン操作ポイント！

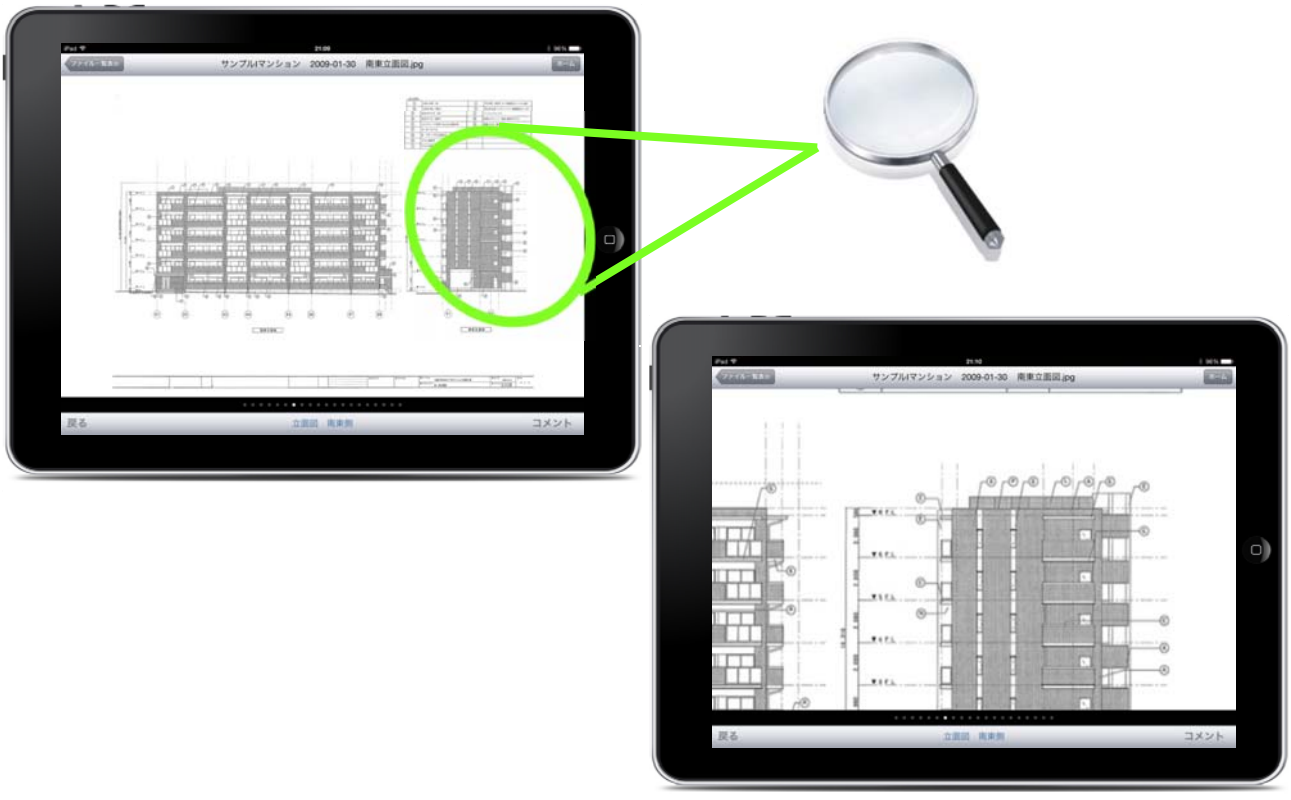
タップで詳細表示後、フリック操作で次の写真にカンタン移動

※動画再生でより効果的に、インパクトのあるプレゼンが可能です。

コメント一覧表示で、プレゼン内容もしっかりサポート

※コメント一覧のURL記載からWEBページをすぐに表示可能（ネット接続時のみ）

図面もワンタップでさらりと表示、詳細部分もピンチアウトで拡大



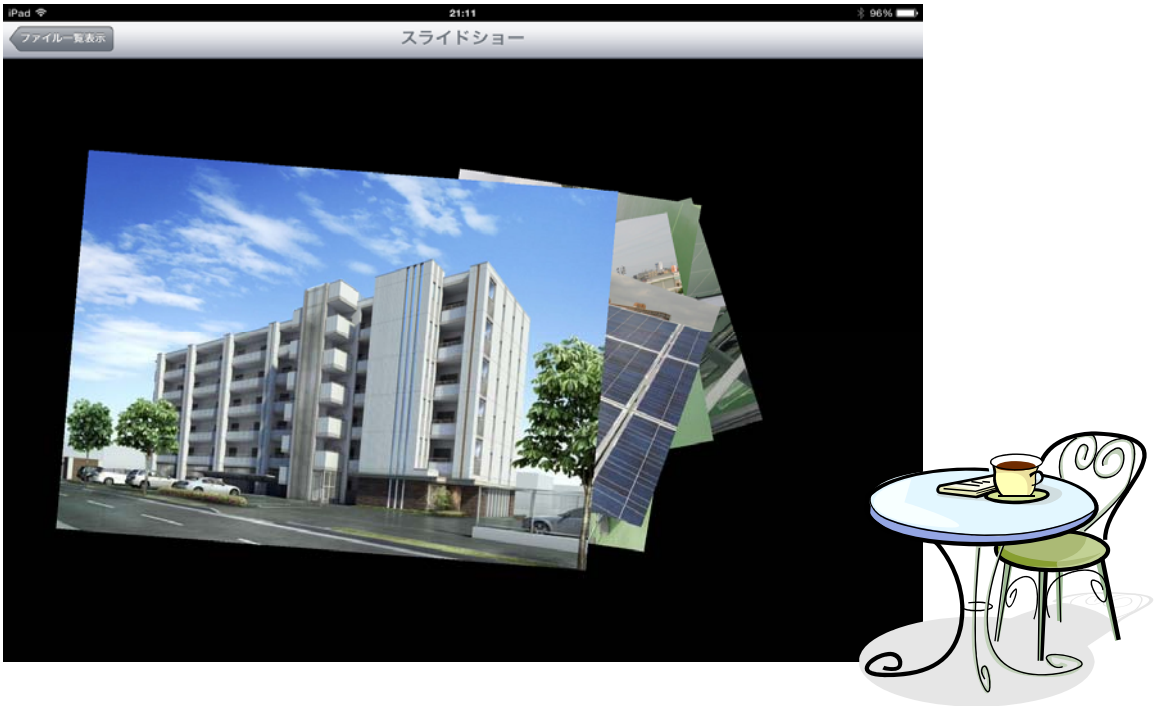
まだ始まったばかりの「魔法のようなデバイス」を、住まいに関わるすべてのひとに

HI-SO

ファイル間の関連性を「リンクポイント」で素早く表示

建物・施設管理に記録保存が必要な時代に

「スライドショウ」機能でハイパフォーマンス「インフォーメーション」



iPadで簡単「同期」(ダウンロード)指示

複数物件を一括ダウンロード

表示する全データがiPad内部に保存される
※WEBからダウンロードしながら表示する仕組みではない
⇒ オフラインファースト志向 ⇒ サクサク動く、スマートプレゼン！